

Uchwała Nr XVI/104/2015
Rady Powiatu Człuchowskiego
z dnia 30 grudnia 2015 roku

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Człuchowskiego

Na podstawie art. 12 pkt 11, art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o samorządzie powiatowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1445) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2, ust. 3 w związku z art. 20 ust. 4 oraz art. 8 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.)

Rada Powiatu Człuchowskiego uchwala, co następuje:

§ 1

1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Człuchowskiego, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

2. Powiatowy zasób mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 1, stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność Powiatu, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

3. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.

4. Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 2

1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas nieoznaczony, za wyjątkiem lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

2. Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwały zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w powiatowych jednostkach organizacyjnych lub emerytom i rencistom-byłym pracownikom tych jednostek.

§ 3

Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu.

§ 4

1. Lokale, o których mowa w § 2 ust. 1, mogą być wynajmowane jedynie osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, a wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę nie może być większa niż 100% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor” Polski” na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2015 r., poz 748 ze zm.) w gospodarstwie jednoosobowym i 75% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. Dochód, o którym mowa w ust. 1 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, a za dochód uważać należy dochód określony w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 966 ze zm.).

3. Regulacje zawarte w ust. 1 i ust. 2 nie mają zastosowania do osób będących

pracownikami jednostek organizacyjnych Powiatu, którym lokale mieszkalne zostały przydzielone na czas trwania stosunku pracy.

§ 5

1. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu lub właściwego kierownika powiatowej jednostki organizacyjnej.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 rozpatruje Zarząd Powiatu, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej zajmowanego dotychczas lokalu.

§ 6

Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jednocześnie spełniają jedno z niżej wskazanych kryteriów:

- 1) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w budynku stanowiącym własność Powiatu przeznaczonym do zbycia lub do rozbiórki,
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym,
- 3) pozbawione zostały mieszkania w wyniku zdarzenia losowego.

§ 7

Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera Zarząd Powiatu.

§ 8

Zamiana lokali może być dokonana pomiędzy najemcami lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego tj. odpowiednio Zarządu Powiatu, na wniosek najemców obu lokali proponowanych do dokonania zamiany.

§ 9

1. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku, gdy najemca przechodzi na rentę lub emeryturę, Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartą na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego.

§ 10

1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę, lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy.

2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

3. Przepis ust. 2 stosuje się również do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.

§ 11

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu lokalu.

3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kwota pobranej kaucji.

4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, w kwocie zwaloryzowanej zgodnie z ust. 3, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 12

1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenia budynku np. wieś, miasto, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca,
- 2) położenia lokalu w budynku np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
- 3) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

2. Ustalając stawki czynszu Zarząd może zdecydować o przyjęciu stawek czynszu najmu stosowanych przez gminę, na terenie której położony jest dany lokal mieszkalny.

§ 13

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

2. Wprowadzone ulepszenia pozostają bez wpływu na wysokość opłacanego czynszu najmu.

§ 14

1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależne od wynajmującego, a związane z eksploatacją lokalu, w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.

2. Opłaty niezależne od wynajmującego mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 15

1. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu wypowiedzając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba, że strony ustaliły dłuższy termin w umowie najmu.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

§ 16

Podwyżki czynszu najmu nie mogą w danym roku przekraczać 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni budynku mieszkalnego wynikającego w obwieszczenia Wojewody Pomorskiego.

§ 17

1. Podwyższenie czynszu, za wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

2. W razie podwyższenia opłat niezależnych od wynajmującego, wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 18

Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczające 80 m² mogą być oddane w najem jeżeli:

- 1) wnioskodawca posiada wieloosobową rodzinę,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
- 3) osobie o wysokich kwalifikacjach zawodowych.

§ 19

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Uchwale stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu.

§ 21

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Powiatu Człuchowskiego
Tadeusz Lisowski